

DISPENSA N° 5



Il regolamento di condominio: generalità

Iniziativa per la formazione del regolamento Assembleare

Forma del regolamento

Il Regolamento contrattuale

La trascrizione del regolamento

Il contenuto

Le modifiche

Le norme inderogabili dal regolamento

Revisione dei regolamenti formati prima del 28 ottobre 1941

L'impugnazione

Le Tabelle millesimali

La modifica delle tabelle millesimali

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Generalità

Il regolamento condominiale è l'insieme delle regole che disciplinano la vita interna del condominio e che, come tali, sono destinate ad avere efficacia nell'orbita del condominio medesimo e tra i condòmini.

L'art. 1138 c.c. prevede l'obbligo di redigere un regolamento di condominio soltanto nei fabbricati con più di 10 condòmini (ovvero 11), mentre per quelli che hanno fino a 10 condòmini tale redazione è facoltativa.

Il conteggio deve tenere conto del numero degli appartamenti di proprietà separata; quindi se due o più appartamenti sono di proprietà esclusiva dello stesso condòmino, essi vengono considerati, ai fini del detto computo, come una singola unità, così come se uno stesso appartamento è in comproprietà tra più persone, queste devono essere considerate come un'unica persona.

I regolamenti possono essere formati dall'assemblea dei condòmini, e in questo caso vengono denominati **regolamenti assembleari**, ovvero essere predisposti unilateralmente dall'originario unico proprietario dell'edificio successivamente caduto in condominio. In questa seconda ipotesi si parla, come meglio vedremo, di **regolamento di natura contrattuale**.

INIZIATIVA PER LA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO ASSEMBLEARE

Art. 1138. Regolamento di condominio.

1. Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

2. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

3. Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129. Esso può essere impugnato a norma dell'art. 1107.

4. Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118 secondo comma.

Il compito di formare il regolamento di condominio è demandato all'assemblea dei condòmini che, in virtù del richiamo all'art. 1136, 2° co., c.c., operato dall'art. 1138, 3° co., c.c., deve approvarlo con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Il 2° co. dell'art. 1138 c.c. stabilisce che **ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio.**

Tale norma introduce quindi una deroga a quanto statuito dall'art. 66 disp. att. c.c., il quale prevede invece che l'amministratore possa convocare l'assemblea quando ne sia fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

Pertanto, il condomino o i condomini che prendano l'iniziativa per la formazione del regolamento dovranno rivolgersi all'amministratore affinché convochi l'assemblea nel rispetto delle formalità prescritte dalla

legge e faccia pervenire a tutti i condòmini uno schema di regolamento (eventualmente predisposto dallo stesso condòmino che ha preso l'iniziativa).

Nel caso di inerzia dell'amministratore o nei condomini in cui manchi l'amministratore, i condomini interessati potranno provvedere direttamente alla convocazione.

Ove tuttavia nell'assemblea non si raggiunga la maggioranza prescritta dalla legge, se il regolamento è facoltativo, il condòmino interessato non ha alcuno strumento giudiziale per far adottare il regolamento al condominio.

Nel caso in cui invece l'adozione del regolamento sia obbligata perché trattasi di condominio con più di 10 condòmini, il singolo condòmino potrebbe ricorrere all'autorità giudiziaria.

Tuttavia, non c'è consenso unanime sulla possibilità che il regolamento possa essere formato dal giudice. La questione è stata molto dibattuta in dottrina, mentre ci sono poche pronunce giudiziali.

L'orientamento maggioritario esclude la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria, in quanto la materia dovrebbe essere riservata a scelte discrezionali dell'organo condominiale, sulle quali il giudice non dovrebbe poter interferire, trattandosi di regole comportamentali la cui formazione il legislatore ha chiaramente inteso riservare all'autonomia privata; del resto, secondo tale orientamento, le regole che disciplinano la vita interna del condominio possono comunque desumersi dalle vigenti norme di legge.

Il potere regolamentare dell'assemblea, non si esaurisce soltanto nell'adozione del regolamento: l'art. 1138, 2° co., c.c., prevede infatti che ciascun condòmino possa prendere l'iniziativa sia per la formazione del regolamento che per la revisione di quello esistente.

Quindi il regolamento potrà essere sempre integrato, adattato a nuove esigenze e, in caso di dubbi sulla portata di singole norme, l'assemblea

stessa può darne l'interpretazione con una delibera a maggioranza semplice, ovviamente soggetta alle normali regola di impugnazione.

FORMA DEL REGOLAMENTO

La formazione del regolamento condominiale è soggetta al requisito della **forma scritta "ad substantiam"**, desumendosi la prescrizione di tale requisito formale, sia dalla circostanza che l'art. 1138 ultimo comma c.c. prevedeva (nel vigore dell'ordinamento corporativo) la trascrizione del regolamento nel registro già prescritto dall'art. 71 disp. att. c.c., sia dalla circostanza che, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura soltanto regolamentare (e siano perciò adottabili a maggioranza), trova applicazione il comma 7 dell'art. 1136 c.c., che prescrive che delle deliberazioni si rediga processo verbale da trasciversi in apposito registro tenuto dall'amministratore (onde anche la deliberazione di approvazione di tale regolamento per poter essere trascritta deve essere redatta per iscritto), mentre, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura contrattuale, l'esigenza della forma scritta è imposta dalla circostanza che esse incidono, costituendo oneri reali o servitù, sui diritti immobiliari dei condomini, sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni, oppure attribuiscono a taluni condomini diritti maggiori di quelli degli altri condomini.

L'obbligo della forma scritta risulta, infine, anche dalla esistenza del diritto del condomino di impugnare il regolamento, il cui esercizio sarebbe reso difficile, se non impossibile, ove il dissenziente non potesse disporre di una documentazione dell'atto da sottoporre al giudice.

Di conseguenza, il requisito della forma scritta "ad substantiam", deve reputarsi necessario anche per le modificazioni del regolamento di condominio, perchè esse, in quanto sostitutive delle clausole originarie del regolamento, non possono non avere i medesimi requisiti delle clausole sostituite, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condomini.

IL REGOLAMENTO CONTRATTUALE

Il regolamento contrattuale è generalmente quello che viene predisposto dall'originario unico proprietario o costruttore dell'edificio prima che la proprietà del medesimo venga da questi frazionata in una pluralità di proprietà esclusive e di parti comuni indivise.

Tale regolamento viene detto «**di origine esterna**» in quanto la sua approvazione avviene esternamente all'assemblea di condominio, e «**contrattuale**» in quanto con espressa clausola inserita in ciascun contratto di vendita se ne impone l'accettazione da parte dei singoli acquirenti, e rappresenta, in questo modo una **manifestazione dell'autonomia contrattuale delle parti**.

Esso pur se non materialmente inserito nel testo degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari, ma ivi espressamente richiamato ed approvato dal compratore, il quale manifesti, in maniera inequivoca, la volontà di accettarne le clausole, ne diventa parte integrante *per relationem* e vincola gli acquirenti al suo rispetto.

La giurisprudenza, al riguardo, ha precisato che, essendo il richiamo opera di entrambe le parti, le singole clausole del regolamento esulano dal dettato normativo di cui all'art. 1341, 2° co., c.c., il quale nello stabilire la necessità della specifica approvazione per iscritto si riferisce alle sole clausole cosiddette vessatorie che risultano predisposte da uno soltanto dei contraenti (Cass. 7-1-1992, n. 49).

Di natura contrattuale, anche se di origine interna è, altresì, il regolamento che risulti da un accordo tra i condòmini raggiunto con la loro partecipazione unanime durante la vita del condominio, tuttavia, per definirlo tale è altresì necessario che esso venga sottoscritto da tutti i condòmini come manifestazione della volontà negoziale.

È di tutta evidenza come in entrambe le ipotesi il regolamento si formi in una sede estranea all'assemblea condominiale e non venga sottoposto

all'approvazione di questa. Nella prima, infatti, esso è predisposto dal costruttore o dall'originario unico proprietario dell'edificio prima ancora che si costituisca, col primo atto di compravendita, il condominio, mentre nella seconda scaturisce da una convenzione cui prendono parte all'unanimità tutti i condòmini.

Nel caso di regolamento di origine esterna, all'osservanza delle clausole regolamentari è tenuto anche colui che le abbia originariamente predisposte ove rimanga proprietario di talune unità immobiliari dell'edificio. Ciò perché «i patti inseriti nel regolamento hanno valore reciproco e vincolano tutti i contraenti e non soltanto gli acquirenti delle singole porzioni di immobile, come taluni costruttori pretendono» (TAMBORRINO).

Il regolamento contrattuale prevale sulle norme del codice civile e delle disposizioni d'attuazione del codice, sempre che si tratti di norme derogabili, non prevalendo invece su quelle dichiarate espressamente inderogabili dall'art. 1138 c.c. e dall'art. 72 delle disp. di att. e sulle norme di leggi speciali; di conseguenza, chi interpreta il regolamento, per applicarlo deve verificare se le sue norme siano legittime o viziate da nullità e quindi applicabili o non applicabili.

LA TRASCRIZIONE DEL REGOLAMENTO

La trascrizione del regolamento non influisce sulla sua validità ed efficacia, essa è soltanto necessaria per determinare l'opponibilità ai terzi delle eventuali clausole contrattuali limitative dei diritti esclusivi di proprietà spettanti a ciascun condomino.

Le limitazioni ai poteri e alle facoltà, spettanti ai condomini sulle parti dell'edificio di loro esclusiva proprietà, imposte dal **regolamento contrattuale**, purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, vincolano infatti gli acquirenti dei singoli appartamenti indipendentemente dalla trascrizione del regolamento, qualora nell'atto di acquisto abbiano fatto esplicito riferimento ad esso, dimostrando di esserne a conoscenza e di accettarne il contenuto, anche senza espressa menzione delle singole disposizioni.

Infatti, il regolamento convenzionale di condominio, anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita delle singole unità immobiliari, fa corpo con esse allorché sia espressamente richiamato ed approvato, di modo che le sue clausole rientrano per "relationem" nel contenuto dei singoli contratti di acquisto e vincolano i singoli acquirenti indipendentemente dalla trascrizione.

La trascrizione invece ha la funzione di rendere opponibili le clausole contrattuali anche ai terzi e a coloro che abbiano acquistato in epoca successiva alla trascrizione da proprietari che abbiano accettato esplicitamente o implicitamente il regolamento stesso, o direttamente dal costruttore, anche in assenza di espressa previsione in tal senso nei singoli atti di acquisto.

Quindi, in conclusione, il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia accettato dagli iniziali acquirenti e regolarmente trascritto nei RR.II., assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti.

Per quanto concerne, invece, il **regolamento assembleare**, questo non può essere trascritto nei registri immobiliari.

Esso, in virtù del combinato disposto degli artt. 1129 c.c. e 71 disp. att. al c.c., veniva trascritto nel registro tenuto dalla locale associazione dei proprietari di fabbricati, associazione disciolta con D.Lgs.Lgt. 23/11/1944 n. 369, il quale dispose la soppressione delle associazioni sindacali fasciste. Quindi, attualmente il regolamento assembleare può essere trascritto nel libro tenuto dalle libere associazioni di proprietari. Si tratta di una semplice facoltà, in quanto nel nostro ordinamento non c'è nessuna disposizione normativa che ne sanzioni l'inosservanza.

IL CONTENUTO

Il regolamento di condominio può contenere «*le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione*» inoltre secondo l'art. 68 disp. att. «*Per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve **precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini***».

Tali norme costituiscono l'oggetto tipico e al tempo stesso il **contenuto necessario** di ciascun regolamento, e riferendosi alla gestione interna dei beni e dei servizi comuni, possono ben definirsi come **norme regolamentari** in senso stretto. Esse sono presenti sia nei regolamenti approvati a maggioranza dall'assemblea sia in quelli contrattuali.

L'assemblea condominiale ha il potere di deliberare soltanto norme che appartengono a tale categoria, mentre non può invadere la sfera dei diritti spettanti ai condòmini sulle loro proprietà esclusive.

Il regolamento contrattuale, invece, oltre le disposizioni inerenti l'amministrazione in generale della cosa comune, può anche prevedere limitazioni in ordine ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sia sull'uso della cosa comune, che sulle parti dell'edificio di proprietà esclusiva, potendo persino attribuire ad uno o ad alcuni condomini diritti maggiori rispetto agli altri, come speciali vantaggi nell'uso delle parti comuni o speciali esoneri dalle spese a favore di uno o più condòmini.

Alcune di queste limitazioni sono per es.:

1. il divieto imposto ai condomini di esercitare nei locali attività pericolose per il condominio o comunque fonte di disturbo o disagio;
2. divieto di accedere con veicoli pesanti nei viali interni di un complesso condominiale a prevalente destinazione abitativa;

3. necessità del preventivo consenso dell'assemblea per apporre insegne sui muri perimetrali;
4. il divieto di sopraelevare;
5. il divieto di dare alle singole unità immobiliari una o più delle destinazioni possibili o l'obbligo di preservare la loro originaria e normale destinazione per l'utilità generale dell'intero edificio;
6. le riserve di proprietà da parte del costruttore.

Limitazioni di questo tipo configurano, secondo una consolidata giurisprudenza, dei veri e propri oneri reali opponibili, se trascritti, a qualsiasi terzo acquirente.

Le norme regolamentari costitutive di pesi o vantaggi per le proprietà esclusive diventano, in quanto richiamate al momento della stipula, parte integrante ed effettiva degli atti di trasferimento della proprietà e traggono, perciò, la loro forza vincolante dalla volontà delle parti contraenti, le quali, dichiarando di accettarle, si vincolano contrattualmente alla loro osservanza.

Il regolamento non può in alcun modo menomare i diritti di ciascun condòmino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni (art. 1138, ult. co., c.c.): le sue clausole, in altri termini, non possono ledere prerogative che sono disponibili dai soli interessati, ossia quelle di usare, godere e disporre, in una certa misura e col contributo di tutti i condòmini, delle cose comuni e delle proprietà esclusive.

LE MODIFICHE

Se il regolamento è assembleare, per la sua modifica è sufficiente la stessa maggioranza richiesta per la sua approvazione.

Nei regolamenti di natura contrattuale, invece, è necessario distinguere tra clausole regolamentari in senso stretto e clausole di natura contrattuale.

Le prime, infatti, riguardano essenzialmente le modalità d'uso delle cose comuni, nonché l'organizzazione ed il funzionamento dei servizi condominiali e sono, per ciò stesso, suscettibili di variazioni o di adattamenti in relazione alle mutevoli esigenze degli interessi impersonali della collettività dei condòmini (TERZAGO): esse possono completamente parificarsi a quelle emanate dall'assemblea e sono da questa modificabili con la stessa maggioranza prescritta per l'approvazione del regolamento assembleare.

Le clausole di natura contrattuale, per converso, traendo la loro forza vincolante unicamente dalla volontà negoziale dei condòmini, possono essere modificate (come per ogni atto negoziale) soltanto con il consenso unanime di questi ultimi.

LE NORME INDEROGABILI DAL REGOLAMENTO

Ai sensi dell'art. 1138, ult. co., c.c., il regolamento di condominio, anche se di natura contrattuale, non può derogare alle disposizioni concernenti la rinuncia del condòmino al diritto sulle cose comuni (art. 1118, 2° co., c.c.), l'indivisibilità delle parti comuni dell'edificio (art. 1119 c.c.), le innovazioni (art. 1120 c.c.), la nomina e la revoca dell'amministratore (art. 1129 c.c.), la rappresentanza del condominio (art. 1131 c.c.), il dissenso dei condòmini rispetto alle liti (art. 1132 c.c.), la costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni assembleari (art. 1136 c.c.), nonché la loro eventuale impugnazione (art. 1137 c.c.).

Sono altresì inderogabili, ai sensi dell'art. 72, disp. att. c.c., le disposizioni concernenti le modalità di riscossione dei contributi condominiali (art. 63, disp. att. c.c.), il procedimento di convocazione dell'assemblea (art. 66, disp. att. c.c.), il diritto di intervento e di voto in assemblea (art. 67, disp. att. c.c.), la revisione dei valori millesimali (art. 69, disp. att. c.c.).

REVISIONE DEI REGOLAMENTI FORMATI PRIMA DEL 28 OTTOBRE 1941

Dispone l'art. 155, disp. att. c.c. che le norme concernenti la revisione dei regolamenti di condominio e la loro trascrizione si applicano anche ai regolamenti formati prima del 28 ottobre 1941 (cioè prima dell'entrata in vigore del nuovo codice) e che cessano di avere efficacia le disposizioni dei vecchi regolamenti contrarie alla norme dichiarate inderogabili dagli artt. 1138, ult. co., c.c. e 72, disp. att. c.c.

L'inderogabilità di queste norme, infatti, prima dell'entrata in vigore del nuovo codice civile non era prevista. La perdita di efficacia delle precedenti disposizioni si è avuta ope legis, senza alcun bisogno di approvazione da parte delle assemblee condominiali.

L'IMPUGNAZIONE

Il regolamento di condominio approvato a maggioranza dall'assemblea può essere impugnato a norma dell'art. 1107 c.c.

L'impugnazione va proposta nel termine di trenta giorni dall'approvazione del regolamento o, per i condòmini assenti, dal giorno in cui è stata loro comunicata la relativa delibera.

Decorso tale termine, senza che sia stata esperita l'impugnazione, il regolamento diviene esecutivo per tutti i condòmini e i loro (eventuali) eredi o aventi causa.

Art. 1107. Impugnazione del regolamento.

1. Ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare davanti all'autorità giudiziaria il regolamento della comunione entro trenta giorni dalla deliberazione che lo ha approvato. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. L'autorità giudiziaria decide con unica sentenza sulle opposizioni proposte.

2. Decorso il termine indicato dal comma precedente senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti.

LE TABELLE MILLESIMALI

Art. 68. disp. att. c.c.

1. Per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.

2. I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

3. Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

L'art. 68, 2° co., disp. att. c.c. stabilisce che i valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in una apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Il 3° co. del medesimo articolo specifica che, nell'accertamento di tali valori, non si deve tener conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o porzione di piano.

La tabella millesimale, dunque, «esprime in millesimi il valore di ciascuna proprietà esclusiva, in rapporto al valore dell'intero edificio, che è ipotizzato come pari al numero 1.000» (TAMBORRINO).

La funzione essenziale delle tabelle millesimali è quella di indicare innanzitutto «la estensione del diritto di ciascun condòmino sulla proprietà delle parti comuni dell'edificio, che è il presupposto non tanto delle facoltà di godimento, le quali seguono regole proprie, quanto del riparto dei contributi condominiali» (SFORZA). La determinazione dei millesimi, inoltre, rileva ai fini della validità della costituzione dell'assemblea e delle relative delibere.

Il calcolo concreto dei millesimi di proprietà e la redazione della relativa tabella millesimale non sono operazioni agevoli. Devono, infatti, tenersi

presenti, nella distribuzione dei millesimi di proprietà, numerosi fattori, tra cui la superficie reale dell'unità immobiliare (o la cubatura reale se i piani non hanno la stessa altezza), l'esposizione, le pertinenze e gli accessori, la sua destinazione abitativa o ad uso diverso, le superfici virtuali etc. Le tabelle millesimali, in linea di massima, possono così essere determinate (TAMBORRINO):

a) da parte del costruttore-venditore, dividendo il numero 1.000 per il totale dei prezzi programmati di vendita di tutte le unità immobiliari. Si ottiene così un coefficiente che, moltiplicato per il prezzo di ciascuna unità immobiliare, darà come risultato la corrispondente quota millesimale;

b) da parte del perito incaricato della stima, stabilendo il valore di mercato di ciascuna unità immobiliare e dividendo il numero 1.000 per la somma di tutti i valori di mercato di tutte le unità immobiliari. Si ottiene così un coefficiente che, moltiplicato per il valore di ogni unità immobiliare, darà come risultato la corrispondente quota millesimale.

Di solito, comunque, la tabella millesimale viene predisposta dal costruttore-venditore prima dell'alienazione delle singole unità immobiliari. In tal caso nei singoli atti di acquisto sono indicate le quote millesimali di comproprietà delle parti e degli impianti comuni dell'edificio condominiale.

Qualora la tabella millesimale non sia predisposta dal costruttore-venditore, la sua approvazione dovrà essere deliberata dall'assemblea con il consenso unanime di tutti i condòmini: nel caso in cui all'assemblea non siano presenti tutti i condòmini, o alcuni di essi siano dissenzienti, la delibera di approvazione è inefficace nei loro confronti. Al riguardo la giurisprudenza ha affermato che la deliberazione assembleare, adottata a maggioranza, non impegna gli assenti e i dissenzienti, i quali possono far valere non solo la nullità assoluta della deliberazione, denunciando l'eventuale mancanza del numero di voti che

rappresenti la maggioranza o la mancanza della metà del valore dell'edificio, ma anche la nullità relativa costituita dalla loro mancata adesione (Cass. 24-11-1983, n. 7040).

Il consenso in ordine alla formazione delle tabelle millesimali oppure alla loro modifica, non richiedendo la forma scritta ad substantiam, può ben manifestarsi per facta concludentia, come la concreta applicazione delle tabelle stesse per più anni (Cass. 19-10-1988, n. 5686).

L'art. 68 disp. att. c.c. afferma che il regolamento di condominio «deve» precisare il valore proporzionale delle proprietà, con la conseguenza che, nel caso in cui il regolamento di condominio sia obbligatorio (il che avviene qualora il numero dei condòmini sia superiore a dieci), è altresì obbligatoria la redazione della tabella millesimale.

Prima dell'approvazione della tabella millesimale definitiva, onde evitare la paralisi della vita condominiale, nulla vieta che i condòmini si pongano efficacemente d'accordo nel considerare come valida ed impegnativa un'indicazione proporzionale provvisoria ed anche approssimativa dei valori di ciascuna proprietà afferenti al condominio, in attesa di una più precisa determinazione da approvarsi d'accordo o da fissarsi dall'autorità giudiziaria competente (Cass. 10-8-1942, n. 2540).

L'art. 68 disp. att. c.c. non rientra fra le norme dichiarate inderogabili dall'art. 72 disp. att. c.c., per cui i condòmini, all'unanimità, ben possono accordarsi per adottare un diverso criterio, purché esso sia rispondente alle finalità volute dalla legge.

La domanda giudiziale volta all'accertamento dell'invalidità o inefficacia della tabella millesimale deve essere necessariamente proposta nei confronti di tutti gli altri condòmini, senza che possa ritenersi passivamente legittimato l'amministratore del condominio (Cass. 8-4-1983, n. 2499).

LA MODIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI

Art. 69 – disp. att. c.c.

1. I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

L'art. 69 disp. att. c.c. stabilisce che i valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condòmino, nei seguenti casi:

- a) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- b) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Per quanto attiene al caso di cui alla lettera a), la giurisprudenza ha precisato che costituiscono errori essenziali e possono quindi dar luogo a revisione delle tabelle millesimali:

- gli errori che attengono alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli appartamenti (quali l'estensione, l'altezza, l'ubicazione etc.);
- gli errori di fatto (es., erronea convinzione che un singolo appartamento abbia un'estensione diversa da quella effettiva);
- gli errori di diritto (es., erronea convinzione che, nell'accertamento dei valori, debba tenersi conto di alcuni degli elementi che, ai sensi dell'art. 68, ult. co., disp. att. c.c., sono irrilevanti in tal senso).

Non possono, invece, considerarsi essenziali gli errori determinati soltanto dai criteri più o meno soggettivi con cui la valutazione dei singoli

elementi necessari per la stima sia stata compiuta, poiché l'errore di valutazione, in sé considerato, non può mai essere ritenuto essenziale, non costituendo un errore sulla qualità della cosa, a norma dell'art. 1429 c.c. (Cass. 11-1-1982, n. 116). D'altro canto una recente sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione ha affermato che l'errore commesso nell'accertamento dei valori millesimali non coincide con l'errore-vizio del consenso, disciplinato dagli artt. 1428 e ss. c.c., ma consiste piuttosto nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione delle stesse (Cass. S.U. 9-7-1997, n. 6222).

Quanto al punto b), invece, bisogna sottolineare che «detta normativa prevede dei mutamenti nella struttura dell'edificio quali sopraelevazioni e quindi aumenti di superficie, ovvero espropri e quindi diminuzioni per una sua parte. Non rientrano in detta disposizione le innovazioni o le migliorie interne alle proprietà esclusive, perché esse non incidono sui parametri su cui sono basate le stesse tabelle» (CUSANO).

La delibera di modifica delle tabelle millesimali adottata a maggioranza è inefficace nei confronti del condòmino assente o dissenziente per nullità radicale, deducibile senza limitazione di tempo. Allo stesso modo sono nulle le delibere con le quali, sulla base delle tabelle illegittimamente modificate, siano determinati i contributi da corrispondere da parte dei singoli condòmini, per il principio che l'atto nullo non produce alcun effetto e non può essere convalidato dal decorso del tempo (Cass. 11-9-1989, n. 3920).

Va precisato, a fini di chiarezza, che l'art. 69 disp. att. c.c. afferma che i valori proporzionali «possono» essere modificati nei casi indicati: trattasi dunque di una modifica soltanto facoltativa, non essendovi i condòmini obbligati.